

Modelaanvraagformulier

Aanvraag tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een Brownfieldconvenant

Gelieve de aanvraag volledig in te vullen. Het ingevulde formulier kan ten hoogste 3 000 tekens (inclusief spaties) per genummerde vraag of deelvraag bevatten. Wordt dit aantal bereikt, dan kan de betreffende vraag desgevallend verder worden toegelicht aan de hand van als bijlage toegevoegde stukken.

Voor toelichting :

Agentschap Ondernemen

Philipssite 5 – Ubicenter (3^{de} verdieping)

3001 Leuven

Tel. : 016-31 10 50

Fax : 016-31 10 51

E-mail: brownfieldconvenanten@agentschapondernemen.be

PERAANGETEKEND SCHRIJVENOPZENDEN NAAR OF TEGEN ONTVANGSTBEWIJS AFGEVEN BIJ : Agentschap Ondernemen Philipssite 5 – Ubicenter (3 ^{de} verdieping) 3001 Leuven Ontvangstdatum :	DEZE AANVRAAG WORDT INGEDIEND DOOR : Contactpersoon penvoerende actor : Joris Crynen Datum : 07/05/2010 Plaats : Kampenhout Handtekening :
---	---

1. PROJECTNAAM

Boortmeerbeek - Fabrieksweg

2. GEGEVENS VAN DE BROWNFIELDACTOREN

2.1. GEGEVENS PENVOERENDE ACTOR.

Naam van de organisatie/natuurlijke persoon : Santerra nv

Adres : Industriestraat 31, 1910 Kampenhout

Vanaf 1/07/2010 : Fabrieksweg 13, 3190 Boortmeerbeek

Contactgegevens (naam contactpersoon, functie, telefoonnr., faxnr., e-mail) :

Joris Crynen

Afg. Bestuurder

016/60 26 51

0478/20 45 89

fax : 016/60 36 24

info@santerra.be

De actor is :

een projectontwikkelaar

een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die op grond van een eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moet verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject

een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengt

Indien organisatie :

Rechtsvorm (1 aankruisen) :

publiek

publiek-privaat

privaat met winstoogmerk

privaat zonder winstoogmerk

Heeft de organisatie recht op aftrek BTW? (1 aankruisen) :

ja, geheel

ja, gedeeltelijk

nee

2.2. GEGEVENS OVERIGE ACTOREN.

2.2.1. Naam van de organisatie/natuurlijke persoon : bvba Joberon, dit is een projectvennootschap van de aandeelhouders van Santerra nv. Bij deze wordt het akkoord verleend om dit dossier als Brownfieldconvenant in te dienen.

Adres : Krommewege 31 g, 9990 Maldegem

Vanaf 01/07/2010 : Fabrieksweg 13, 3190 Boortmeerbeek

Contactgegevens (naam contactpersoon, functie, telefoonnr., faxnr., e-mail) :

Joris Crynen

zaakvoerder

016/60 26 51

0478/20 45 89

fax : 016/60 36 24

info@santerra.be

De actor is :

een projectontwikkelaar

een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die op grond van een

eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moet verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject

een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengt

Indien organisatie :

Rechtsvorm (1 aankruisen) :

publiek

publiek-privaat

privaat met winstoogmerk

privaat zonder winstoogmerk

Heeft de organisatie recht op aftrek BTW? (1 aankruisen) :

ja, geheel

ja, gedeeltelijk

nee

2.2.2. Naam van de organisatie/natuurlijke persoon :

Adres :

Contactgegevens (naam contactpersoon, functie, telefoonnr., faxnr., e-mail) :

De actor is :

een projectontwikkelaar

een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die op grond van een eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moet verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject

een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengt

Indien organisatie :

Rechtsvorm (1 aankruisen) :

publiek

publiek-privaat

privaat met winstoogmerk

privaat zonder winstoogmerk

Heeft de organisatie recht op aftrek BTW? (1 aankruisen) :

ja, geheel

ja, gedeeltelijk

nee

2.2.3. Naam van de organisatie/natuurlijke persoon :

Adres :

Contactgegevens (naam contactpersoon, functie, telefoonnr., faxnr., e-mail) :

De actor is :

een projectontwikkelaar

een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die op grond van een eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moet verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject

een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengt

Indien organisatie :

Rechtsvorm (1 aankruisen) :

publiek

publiek-privaat

privaat met winstoogmerk

privaat zonder winstoogmerk

Heeft de organisatie recht op aftrek BTW? (1 aankruisen) :

ja, geheel

ja, gedeeltelijk

nee

2.2.4. Naam van de organisatie/natuurlijke persoon :

Adres :

Contactgegevens (naam contactpersoon, functie, telefoonnr., faxnr., e-mail) :

De actor is :

een projectontwikkelaar

een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die op grond van een eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moet verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject

een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengt

Indien organisatie :

Rechtsvorm (1 aankruisen) :

publiek

publiek-privaat

privaat met winstoogmerk

privaat zonder winstoogmerk

Heeft de organisatie recht op aftrek BTW? (1 aankruisen) :

ja, geheel

ja, gedeeltelijk

nee

2.2.5. Naam van de organisatie/natuurlijke persoon :

Adres :

Contactgegevens (naam contactpersoon, functie, telefoonnr., faxnr., e-mail) :

De actor is :

een projectontwikkelaar

een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die op grond van een eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moet verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject

een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengt

Indien organisatie :

Rechtsvorm (1 aankruisen) :

publiek

publiek-privaat

privaat met winstoogmerk

privaat zonder winstoogmerk

Heeft de organisatie recht op aftrek BTW? (1 aankruisen) :

ja, geheel

ja, gedeeltelijk

nee

2.2.6. Naam van de organisatie/natuurlijke persoon :

Adres :

Contactgegevens (naam contactpersoon, functie, telefoonnr., faxnr., e-mail) :

De actor is :

een projectontwikkelaar

een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die op grond van een eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moet verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject

een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengt

Indien organisatie :

Rechtsvorm (1 aankruisen) :

publiek

publiek-privaat

privaat met winstoogmerk

privaat zonder winstoogmerk

Heeft de organisatie recht op aftrek BTW? (1 aankruisen) :

ja, geheel

ja, gedeeltelijk

nee

3. PROJECTOMSCHRIJVING

3.1. GEEF EEN OMSCHRIJVING VAN HET CONCRETE PROJECT.

Op het terrein is een drijfslag met minerale olie aangetroffen, en is er een verontreiniging in het grondwater vast gesteld met zink-chloride.

Op het terrein van ongeveer 33.000 m² zijn 3 gebouwen ingeplant. 1 oud bedrijfsgebouw, 1 nieuw bedrijfsgebouw en 1 kantorencmplex. Er is ook nog ongeveer 12.000 m² te bebouwen.

De gebouwen die er vandaag staan, zijn allemaal vergund, en worden ook allemaal gebruikt.

De oude en de nieuwe bedrijfsgebouwen worden op vandaag gehuurd door Haugg Benelux die hier radiatoren voor motoren bouwt. De overige 12.000 m² kan optimaal ontwikkeld worden indien de gemeente Boortmeerbeek bereid kan gevonden worden om de onverharde weg ofwel samen met het achterliggende deel aan Joberon bvba over te dragen, ofwel de weg beter uit te rusten.

Dit terrein is langs 1 zijde omgeven door de spoorweg, langs een andere zijde door de Brouwerij van Haacht. Beide overige kanten palen aan woongebied.

Dit terrein kan optimaal ontwikkeld worden, maar dan moeten we terdege rekening houden met het aanpalende woongebied. Hoewel de huizen allemaal met de tuinzijde naar het bedrijventerrein toe geïoriënteerd zijn.

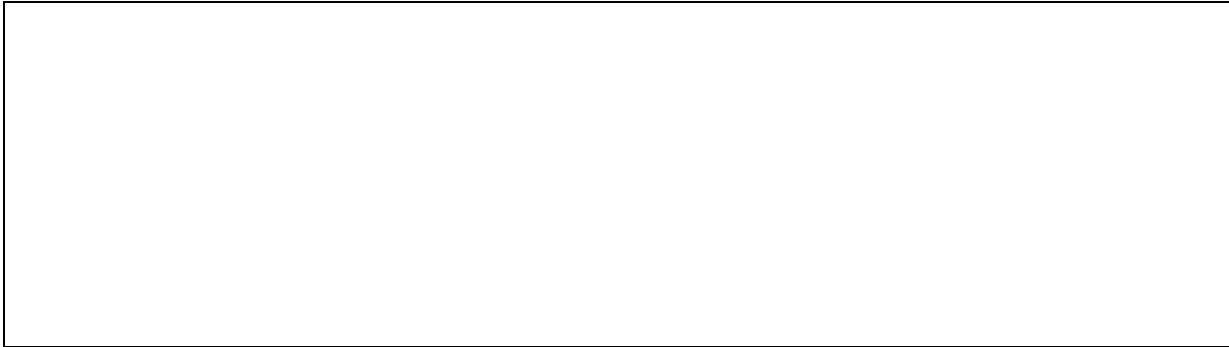
Indien wij ook gebruik kunnen maken van het onverharde deel van de weg, kunnen wij onze parking, die nu apart van ons bedrijventerrein gelokaliseerd is, optimaal integreren in het project. Daarenboven kan het terrein dat eigendom is van de gemeente beter geïntegreerd worden. Op dit moment doet dit dienst als groenbuffer. Wanneer wij alleen ons deel ontwikkelen, dan dienen wij ook nog eens een stuk van de perceelsgrens af te blijven, en dan maken we eigenlijk een dubbele groenbuffer voor de spoorweg.

Aan de andere kant van de spoorweg ligt een natuurgebied zonder woningen. Dergelijke dubbele buffer heeft zodoende weinig zin.

Wij kunnen ons project veilig realiseren door langs beide zijden van ons terrein een uitgang te voorzien. De zijde van de Fabrieksstraat kan de hoofdingang zijn, de andere zijde kan perfect functioneren als nooduitgang/noodingang en zorgt voor een goede bereikbaarheid door de brandweer.

Het is in dit project zeer belangrijk dat er overleg heerst tussen de burens en de gemeente Boortmeerbeek. Zo kan het terrein optimaal ontwikkeld worden, en kan vanaf nu de gemeente mee de richting aangeven waarin zij wenst te gaan, zonder daarbij de aanpalenden te vergeten.

Naast deze optimale ontwikkeling dient er ook nog een bodemsanering te worden uitgevoerd. Het Bodemsaneringsproject is in opmaak.



3.2. DOELSTELLINGEN.

Wij zouden graag dit terrein saneren en bouwrijp maken voor de volgende ontwikkelingsfase.

Onder bouwrijp maken dient ook begrepen te worden het verwerven van de onverharde weg of de delen die eigendom zijn van de gemeente om een optimalisatie te kunnen realiseren.

Daarnaast willen wij graag de betaalde registratie recupereren en bij OVAM een vrijstelling van borg verkrijgen.

3.3. GEEF EEN OMSCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE STAAT VAN DE PROJECTGRONDEN.

Indien de aanvraag betrekking heeft op een project, waarbij de gronden, of delen daarvan, verontreinigd of potentieel verontreinigd zijn, worden in bijlage bij deze aanvraag de reeds voorhanden zijnde gegevens aangaande de al dan niet potentiële bodemverontreiniging voor de gronden, of de betreffende delen daarvan, toegevoegd. Zo zouden bijvoorbeeld de conclusies van de bodemonderzoeken of bodemsaneringsprojecten kunnen worden toegevoegd.

Geef ook kort aan binnen welke bestemmingstypes, RUP of BPA het project gelegen is. Voor projecten gelegen op bedrijventerreinen, dient ook de totale oppervlakte van het project vermeld te worden.

LIGGING EN STAAT VAN DE PROJECTGRONDEN.

Het terrein is gelegen langsheen de Fabrieksweg 11-13 in Boortmeerbeek.

Het is ongeveer 33.000 m² groot. Langs 1 zijde van de weg ligt de bedrijfsparking. Langs de anderezijde het terrein en de fabrieksgebouwen.

De fabrieksgebouwen worden vandaag door Haugg Benelux gebruikt voor het vervaardigen van radiatoren. Zij huren deze van Joberon bvba middels een normaal huurcontract.

Tussen de nieuwe fabrieksgebouwen en de kantoren ligt nog een stuk braak. Hier zouden wij nog graag een nieuwer fabrieksgebouw plaatsen. Om dit te optimaliseren is een overleg met de gemeente Boortmeerbeek nodig omdat zij eigenaar zijn van de aanpalend onverharde weg en het achterliggende stuk braak-grond tot tegen de spoorweg.

Aan het oude fabrieksgebouw zijn delen die slecht zijn en rijp voor de sloop. Deze zullen in het kader van de drijfllaagsanering dan ook afgebroken worden. De oude fabrieksschouw zal in dezelfde fase afgebroken worden. Deze maakte deel uit van de vroegere conservenfabriek maar heeft op vandaag geen functie meer.

Na de sloop en de sanering kunnen de oude gebouwen beter opgekuist worden. In deze gebouwen zijn de test-banken van de firma Haugg gevestigd.

Het braak liggende stuk voor de fabriek wordt 2 maal per jaar gemaaid. Het gras dat er af komt wordt gebruikt als veevoeder. Dit braak liggende deel kan beter ontwikkeld worden dan nu het geval is.

3.4. WELKE MEERWAARDEN CREERT HET PROJECT OP SOCIAAL, ECONOMISCH EN MILIEUVLAK ?

SOCIAAL : Het feit dat het huidige bedrijf zijn activiteiten kan verder zetten geeft voor de mensen een sociale rust. Het vroegere Hebbelynck is failliet gegaan en Haugg heeft de activiteiten en de mensen over genomen. Als deze mensen hun werk kunnen behouden op deze site, zorgt dat bij hen voor rust en werkgelegenheid.

Als er op de site een volledige nieuwbouw kan gerealiseerd worden, komt dat de tewerkstelling in de gemeente alleen maar ten goede. Ook op sociaal vlak heeft tewerkstelling een positieve invloed.

ECONOMISCH : Het feit dat er op vandaag ongeveer 20 mensen werken op dit terrein duidt op een economische activiteit. In de toekomst kan dit aantal stijgen door een optimalisatie van het terrein

en zijn omgeving. De gemeente kan alleen maar goed varen bij een degelijke ontwikkeling van het geheel.

MILIEU : De aanwezige drijfslag en Zn-chloride worden uit de ondergrond verwijderd. De risico's die er vandaag zijn op het vlak van verspreiding zullen dan weg genomen zijn, en het terrein kan zonder problemen verder ontwikkeld worden.

3.5. TIJDSKADER PROJECT.

3.5.1. Wat is de globale duur van het project ? Vooraleer alles gerealiseerd zal zijn : 5 tot 10 jaar

3.5.2. Situeer desgevallend de verschillende fasen binnen het globale tijds kader van het project.

Fase 1 : opmaak BSP

Fase 2 : afbraak overtollige gebouwen

Fase 3 : bodemsanering

Fase 4 : ontwikkeling van braakliggende stukken

Fase 5 : afbraak oude gedeelte

Fase 6 : herontwikkeling van oude gedeelte

3.5.3. Wat is de voorziene startdatum van het project (ddmmjj) : 01/09/2010

3.5.4. Wat is de voorziene einddatum van het project (ddmmjj) : 01/09/2020

4. UITVOERBAARHEID VAN HET PROJECT

4.1. VERGUNNINGEN, MACHTIGINGEN EN/OF GOEDKEURINGEN.

4.1.1. Zijn er voor de uitvoering van het project vergunningen (bouwvergunning, milieuvergunning,...) nodig ?

nee

ja, te weten :

Bodemsaneringsproject

Sloopvergunning

Bouwvergunning

Goedkeuring saneringswerken - eindverklaring OVAM

4.1.2. Zijn voor de uitvoering van het project bepaalde machtigingen of goedkeuringen buiten het kader van de hierboven vernoemde vergunningenprocedures noodzakelijk ?

nee

ja, te weten :

4.2. IS ER EEN WIJZIGING VAN ENIG PLAN VAN RUIMTELIJKE ORDENING NOODZAKELIJK? (met dien verstande dat de voorziene activiteit conform dient te zijn met de bestaande ruimtelijke structuurplannen)

nee

ja, te weten :

4.3. ZIJN ER, VOOR ZOVER GEWETEN, (VERDERE) JURIDISCHE BELEMMERINGEN DIE HET PROJECT ZOULDEN KUNNEN BELASTEN C.Q. DE PROJECTVOORUITGANG ZOULDEN KUNNEN VERSTOREN ?

nee

ja, te weten :

4.4. Voeg in bijlage de nodige stukken toe waaruit blijkt dat de gemeentebesturen van de gemeenten waarop het project wordt ingepland, bereid zijn mee te werken

5. FINANCIËLE PROJECTGEGEVENS

5.1. FINANCIËEL PLAN.

Voeg in bijlage een financieel plan toe. Gebruik hiervoor het sjabloon beschikbaar op www.brownfieldconvenanten.be

5.2. KAN HET PROJECT, VOOR ZOVER GEWETEN, AANSPRAAK MAKEN OP SUBSIDIES ?

nee

ja, te weten: Misschien voor de ontwikkeling van bedrijvzones. Dit hebben we nog niet nagekeken.

5.3. GEEF EEN OMSCHRIJVING VAN EXPERTISE EN KREDIETWAARDIGHEID VAN DE BETROKKEN PROJECTONTWIKKELAAR(S).

Joberon bvba is een zusterbedrijf of een projectvennootschap van de aandeelhouders van Santerra nv met dezelfde aandeelhoudersstructuur. De realisaties van Santerra nv gelden derhalve ook voor Joberon bvba.

SANTERRA NV is gespecialiseerd in de aankoop en ontwikkeling van verontreinigde terreinen.

Tot op vandaag hebben wij reeds een 25-tal projecten in Vlaanderen in portefeuille. Een deel daarvan zijn volledig opgelost, en terug ontwikkeld, een ander deel is nog niet volledig opgelost, maar is in ontwikkeling.

Op dit moment staat Santerra nv ongeveer voor 5.000.000 € borg tov OVAM. Hieronder een greep uit de verschillende projecten die daar mee gerealiseerd worden.

De terreinen die SANTERRA NV oplost zijn van verschillende grootte. Het kleinste is 200 m² en gelegen in het centrum van Kortrijk. Het grootste tot nu toe is gelegen in Boortmeerbeek en is 35.000 m² te onwikkelen/verhuren industriezone.

Terreinen die gesaneerd zijn :

- Vilvoorde 5.000 m² kantoorgebied, er werd reeds 1.000 m² ontwikkeld als appartementen

- Gent 4.000 m² gelegen in woongebied aan de haven. De sanering is afgerond. De eerste plannen om appartementen te bouwen worden getekend

- Temse 3.000 m² woongebied. De sanering is volledig afgerond. Privépersonen bouwen hier een woning

- Hoogdele 2.800 m² woongebied. De sanering is afgerond. Appartementen zijn gebouwd.

- Torhout 2.800 m² KMO zone. De sanering is afgerond. De gebouwen worden verhuurd.

- As 2.100 m² woongebied. De sanering is afgerond. Colruyt bouwt hier een nieuwe vestiging.

- Gent 15.000 m² gelegen in industrie en woongebied. De stad heeft 12.000 m² aangekocht voor het realiseren van een erfgoeddepot. De overige vierkante meters worden bebouwd met betaalbare woningen.

- Hoboken 3.500 m² woonzone. Het nieuwbouwproject is gerealiseerd

- Kortrijk 200 m². De nieuwbouw volgt aansluitend op de sanering

- Drogenbos 3.000 m² KMO zone. De gebouwen worden vandaag verhuurd, de in-situ sanering zal zonder probleem met de huurder afgewerkt worden.

- Roeselare 2.500 m² KMO zone. De sanering is in samenspraak met BOFAS uitgevoerd.

- Destelbergen 3.000 m² woonzone. De vergunningsaanvraag voor de woningen is onderweg

- Deurne 1.500 m² woonzone, dit terrein is gesaneerd samen met BOFAS.

- Ronse 1.800 m² dit terrein wordt gesaneerd samen met BOFAS.

- Horebeke 3.000 m². De bouwaanvraag voor de woningen is onderweg

- Lede 2.000 m² : dit terrein wordt gesaneerd samen met BOFAS

- Tienen 4.300 m² : dit terrein is gesaneerd samen met BOFAS. De vergunningsaanvraag voor woningen is onderweg

- Diepenbeek 3.000 m² : de loods wordt verhuurd, de bouwgronden ontwikkeld

- Lokeren 25.000 m² : De gebouwen worden afgebroken, het terrein ontwikkeld

- Zulte : 4.000 m². Samen met VITO wordt de pilootproef uitgevoerd, waarna de sanering en ontwikkeling wordt aangevat.

6. INVENTARIS BIJLAGEN

6.1. SCHRIJF DE ALS BIJLAGE TOEGEVOEGDE STUKKEN IN OP ONDERSTAANDE INVENTARIS.

Inventaris : BOORTMEERBEEK - Fabrieksweg

STUK 1 : Liggingsplan

STUK 2 : Kadastraal plan

STUK 3 : Jaarrekening Santerra nv

STUK 4 : Copij RUP

STUK 5 : Copij BBO

STUK 6 : Saneringsraming voor overdracht

STUK 7 : Foto's

STUK 8 : Referenties Santerra nv via www.santerra.be/projecten/

STUK 9 : bewijs meewerken gemeente

STUK 10 : bewijs aanvraag gemeente

STUK 11 : Powerpointpresentatie

STUK 12 : Financieel plan

STUK 13 : eigendomsattest

...